

**Stadt Dübendorf**

## **Wohnhaus mit Werkstatt und Laden, Wallisellenstrasse 12**

Eigentümer: Erwin und Roland Fricker

Liegenschaft: Wallisellenstr. 12, 8600 Dübendorf

Baujahr: 1923-24

Assek. Nr.: 995 | Kat. Nr.: 6950

Denkmalpflege Gutachten: Markus Fischer, Zürich; November 2014



<b>1 Einleitung</b>	3
<b>2 Situation</b>	4
<b>3 Baugeschichte</b>	5
Eduard Neumann	6
<b>4 Beschrieb</b>	7
4.1 Kernbau von 1924	7
4.2 Erweiterung und Umbau von 1933/34 und 1938/39	7
4.3 Ladenanbau 1947	8
4.4 Garagenanbau 1955	9
4.5 Inneres	9
4.6 Umgebung	9
<b>5 Zusammenfassung und Empfehlung</b>	11
<b>6 Pläne und Fotos</b>	12

## **Impressum**

Markus Fischer  
Dipl. Arch. ETH, NDS Denkmalpflege  
Bauforschung, Inventarisierung, Denkmalpflege  
Dufourstrasse 152, 8008 Zürich  
[www.mf-bauforschung.ch](http://www.mf-bauforschung.ch)  
[Info@mf-bauforschung.ch](mailto:Info@mf-bauforschung.ch)

© Markus Fischer, Zürich 2014

## 1 Einleitung

Die Eigentümer der Liegenschaft, Erwin und Roland Fricker, erteilten dem Verfasser den Auftrag für ein Denkmalpflege-Gutachten, das die allfällige Schutzwürdigkeit der Liegenschaft abklären soll.

Der Verfasser ist seit mehr als zehn Jahren als unabhängiger Denkmalpflege-Gutachter, v.a. im Kanton Zürich tätig und hat in Dübendorf bereits mehrere Gutachten für Private und die Stadt erstellt.

Das Gebäude befindet sich im Inventar der schützenswerten Kulturobjekte der Stadt Dübendorf (Inventar-Nr. 129), welches am 14.12.1984 in Kraft gesetzt wurde. Die Liegenschaft liegt in der Kernzone K2.

Bei der Stadt Dübendorf, Abteilung Hochbau, konnten die verschiedenen Akten und Pläne eingesehen werden.

## 2 Situation

Die Gebäude befinden sich im historischen Ortsteil Unterdorf westlich des Lindenplatzes, auf der Nordseite der Wallisellenstrasse. Dieser Strassenabschnitt ist geprägt von traufständigen Mehrzweckbauernhäusern, die aus dem 17.-19. Jahrhundert stammen; Wallisellenstr. 14 (17. Jh.), Nr. 16 (1887), Nr. 24 (1851), Nr. 26 (1822), Nr. 28 (1842). In Abweichung von diesem Haustyp stehen die beiden aus dem 20. Jh. stammenden Häuser Wallisellenstrasse 8 und 12 giebelständig zur Strasse.

Situationsplan. Amtliche  
Vermessung. Kanton Zürich  
GIS-Browser



### 3 Baugeschichte

Das Gebäude wurde auf einem vorher unbebauten Grundstück 1923-1924 erstellt. Im Lagerbuch der Gebäudeversicherung wird das Gebäude 1923 als unvollendet bezeichnet und mit Fr. 17'000 versichert. 1924 ist das Gebäude vollendet. Es hat 672 m<sup>3</sup> Gebäudevolumen und ist mit 27'000 Franken versichert. Der Keller wird separat ausgewiesen mit 112 m<sup>3</sup> und einem Wert von Fr. 3'000. Eigentümer ist Eduard Neumann. Das Haus wird als Malschulgebäude bezeichnet. Die „Malschule“ war im Dachgeschoss untergebracht, im Erdgeschoss befanden sich gegen die Strasse zwei Ladenlokale, gegen die Hof eine Werkstatt und dazwischen auf der Ostseite ein Zimmer. Die Ladenlokale waren unterkellert.

1933 wurde auf der benachbarten östlichen Parzelle ein Neubau der Gärtnerei Rohner erstellt. Neumann befürchtete dadurch eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse für seinen Unterrichtsraum im Dachgeschoss und plante deshalb eine Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss. Die Malschule sollte wiederum im Dachgeschoss untergebracht, im neu eingeschobenen 1. Obergeschoss eine 2 und eine 3-Zimmerwohnung eingebaut werden<sup>1</sup>. Architekt dieses Projektes war Georg Stickel, Zürich (1903-1980), die Ausführung sollte die Baufirma Antonio Bonomo's Erben übernehmen. Offenbar wurde innert Jahresfrist mit dem Bau begonnen. Aus unbekanntem Gründen entstand jedoch ein Baustillstand. Am 6. Juli 1934 wurde eine Abänderung bewilligt. Die geplante Aufstockung mit dem Malschule im Dachgeschoss wurde nicht realisiert, hingegen der Ausbau zu einer Wohnung im bisherigen Dachgeschoss.

1938 plante Neumann eine Änderung im Innern, diesmal mit dem Architekten Ludwig Lichtenwalter (-Hildenbrand) aus Zürich. Offenbar gab es Einsprachen des Nachbarn Rohner, so dass im Sommer 1939 ein revidiertes Projekt eingegeben wurde<sup>2</sup>. Der nördliche Anbau sollte gemäss Projekt von 1938 dreigeschossig sein.

Spätestens 1947 verkaufte Neumann sein Gebäude an Heinrich Widmer, der einen seitlichen Landenanbau anfügte. Architekt des Anbaus war M. Höhn.

1955 erfolgte auf der Nordwestseite ein Garagenanbau.

Weiter wesentliche Umbauten fanden seither nicht mehr statt.

---

<sup>1</sup> Erläuterungsbericht von Ant. Bonomo's Erben, Hoch- und Tiefbau an die Gemeinderatskanzlei Dübendorf vom 19. Juli 1933. (Archiv Hochbau Dübendorf)

<sup>2</sup> Brief von E. Neumann an den Gemeinderat Dübendorf vom 2. März 1939

## **Eduard Neumann**

Über den ursprünglichen Bauherrn Eduard Neumann ist wenig bekannt. In den einschlägigen Künstlerlexika wird er nicht erwähnt. In seinem Briefkopf von 1939 steht THEATERMALEREI U. KOMPL. BÜHNENBAU / Umändern oder Restaurieren alter Bühnen aller Systeme / 1a Referenzen.

Zusätzlich wirbt er mit einem „Neumatik Patent und kompletten Beleuchtungsanlagen“. Von einer Malschule ist nicht mehr die Rede. Diese wurde wohl aufgehoben, als um 1933/34 das Dachgeschoss zu einer Wohnung umgebaut wurde.

Im Staatsarchiv des Kantons Zürich sind 2 Dossiers mit Patenten von Eduard Neumann vorhanden, 1931 für ein Theaterdekorationselement (PAT 2, 54 g, Nr 14520) und ein zweites Patent 1942 für ein Theaterbühnengestell (PAT 2, 54 g, Nr. 230723).

## 4 Beschrieb

### 4.1 Kernbau von 1924

Das ursprüngliche Gebäude erhebt sich über einem rechtwinkligen Grundriss von 8 m Breite und 14 m Tiefe mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, wo sich die Malschule befand. Das etwa 45° steile Giebeldach war auf beiden Seiten mit siebenteiligen Dachgauben besetzt, welche der Belichtung der Malschule dienen. Auf den Stirnseiten war das Dach abgewalmt (Viertelwalm). Charakteristisch sind die Rundbogenöffnungen im Erdgeschoss auf der Süd- und Ostseite, die von breiten kannelierten Pilastern eingerahmt werden. Gegen die Strasse entstand so eine arkadenartige Architektur. Im Erdgeschoss waren gegen die Strasse zwei Ladenlokale untergebracht, im hinteren Bereich die Werkstatt. Die beiden Ladenlokale waren unterkellert. Abgesehen vom Katasterplan 1:500 sind keine Baueingabepläne vorhanden. Der Architekt konnte deshalb nicht ermittelt werden. Insgesamt handelte es sich aber um einen gekonnten, sorgfältig geplanten Gewerbebau mit Elementen aus dem Historismus (Rundbogen), Heimatstil (Steildach mit Teil- oder Krüppelwalm) und Art Déco (Pilaster). Konstruktiv handelte es sich um einen Massivbau mit verputzten Aussenwänden. Die Kellerdecke zeigt eine Verbundkonstruktion mit Eisenträgern und Beton. Diese Bauphase ist an der Süd- und Ostfassade noch ablesbar, insbesondere im Erdgeschoss. Auf der östlichen Traufseite sind Teile der Dachgaube und des ursprünglichen Daches noch sichtbar. Nord- und Westseite wurden durch spätere Anbauten verdeckt.



Ansicht Nordost mit dem  
zweigeschossigen Anbau von  
1933/34

### 4.2 Erweiterung und Umbau von 1933/34 und 1938/39

Die Erweiterung betraf einen rückwärtigen Anbau von 4 m Tiefe, der wegen der Parzellengrenze an der Nordostecke um 45° abgeschrägt werden musste. In den folgenden Projekten wurde offenbar darum gestritten, ob in den Obergeschoss der Grenzabstand an dieser Ecke überschritten werden durfte. Realisiert wurde schliesslich ein kleiner Balkon. Im Erdgeschoss diente der Anbau für die Vergrößerung der Werkstatt, im Obergeschoss der neu geschaffenen Wohnung,

welche anstelle der Malschule eingebaut wurde. Der rückwärtige Anbau wurde mit einem Flachdach versehen, während das bestehende Dach teilweise belassen wurde. Die Dachfläche ab Kehlboden musste allerdings auf beiden Stirnseiten angehoben werden, um die nötige Raumhöhen zu erreichen. Auf der Südseite wurden zwei Übereckfenster eingebaut, die mit einem Balkon verbunden wurden. Die Süd- und Ostfassade präsentiert sich deshalb heute als Mischform dieser beiden Bauetappen.

Welche dieser Baumassnahmen 1933/34 oder 1938/39 erfolgten, konnte nicht genau geklärt werden.

#### **4.3 Ladenanbau 1947**

Der neue Besitzer H. Widmer liess 1947 gegen Westen einen eingeschossigen Ladenanbau mit 5,6 m Tiefe und 8 m Länge erstellen. Der Bau wurde gegen die Strasse mit zwei rechteckigen Schaufenstern versehen und mit einem flach geneigten Satteldach gedeckt. Das strassenseitige Vordach wurde über den Altbau verlängert, allerdings unterbrochen vom bestehenden Balkon. Geplant war die Anpassung der beiden bestehenden Rundbogenöffnungen zu rechteckigen Schaufenstern wie beim neuen Anbau, wie eine Perspektive zeigt. Dies wurde allerdings nie realisiert. Die Pläne sind von M. Höhn, Architekt in Dübendorf<sup>3</sup> unterzeichnet.



Südfassade mit Ladenanbau  
von 1947

---

<sup>3</sup> Das Architekturbüro Max Höhn wurde 1946 in Dübendorf gegründet und wird heute in dritter Generation unter dem Namen Höhn + Partner AG geführt.

#### 4.4 Garagenanbau 1955

1955 wurde an der Nordwestecke eine Garage mit 4,5 m Breite und 6 m Tiefe erstellt und mit einem Flachdach gedeckt. Die Garage wird heute als Werkstatt genutzt.



Ansicht Nordwest mit  
Garagenanbau von 1955

#### 4.5 Inneres

Vom Altbau 1924 finden sich im Innern keine Spuren. Die ursprünglichen beiden Ladenräume wurden 1947 aufgehoben und mit dem Anbau zu einem Raum vereinigt. Heute zeigt sich der Laden in einem neuzeitlichen Ausbaustandard.

Das ursprünglich im Obergeschoss liegende Malatelier wurde wie erwähnt zu zwei Wohnungen umgebaut. Aus dieser Bauphase sind die Zimmer- und eine Wohnungstüre erhalten, ebenso die Holzterasse. Küchen- und Sanitärräume wurden erneuert.

#### 4.6 Umgebung

Das Gebäude steht auf kleinem Grundstück mit minimalen Grenzabständen. Auf der Westseite ist ein eingezäunter und bekiester Hofbereich ausgeschieden. Auf der Nordseite befindet sich ein Schopfanbau. Die schmale Grundstückfläche auf der Ostseite ist mit einem Zementbelag versehen. Eine Bepflanzung fehlt. Auch die unmittelbar anschliessenden Grundstücke sind gepflastert.



Links: Treppenaufgang zu Wohnung.  
Rechts: Korridor Wohnung.



Ladenlokal

## 5 Zusammenfassung und Empfehlung

Das Gebäude präsentiert sich heute als Konglomerat von mindestens vier Bauphasen. Der ursprüngliche Bau von 1924 ist im Erdgeschoss noch erkennbar, im Obergeschoss jedoch durch die späteren An- und Umbauten stark verunklärt. Insbesondere die Verknüpfung des zweigeschossigen nördlichen Anbaus mit Flachdach zum bestehenden Giebeldach ist architektonisch wenig befriedigend gelöst. Dies lässt sich auf der Baugeschichte erklären, ändert aber nichts am heutigen unbefriedigenden Zustand. Der Ladenanbau von 1947 hat zwar den Strassenraum besser definiert, die Formensprache mit dem flachen Satteldach passt aber wenig zur Architektur des Altbaus mit seinen Rundbogenöffnungen von 1924 und dem modern anmutenden Obergeschoss aus den 1930er Jahren mit dem Balkon und den zwei über Ecke laufenden Fenstern.

Aus städtebaulichen Sicht war das Gebäude bereits bei seinem Bau mit seiner giebelständigen Lage ein Fremdkörper in der einheitlichen Bebauung der Wallisellenstrasse mit traufständigen Vielzweckbauernhäusern.

Gemäss PBG §203 sind Schutzobjekte Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.

Ein Gebäude muss also einen hohen Eigenwert und Situationswert aufweisen.

Wie dargelegt, ist der Eigenwert (baukünstlerisch) durch die verschiedenen, nicht immer gelungenen Umbauten stark eingeschränkt. Als wichtiger Zeuge einer Epoche - in diesem Fall die Zwischenkriegszeit - kann der Bau darum nicht mehr betrachtet werden. In Dübendorf existieren aus den 1920er und 1930er Jahren mehrere, durchaus intakte und qualitativ bessere Bauten.

Ebenso kann nicht von einem hohen Situationswert gesprochen werden. Das Gebäude ist zwar Teil der dichten Bebauung entlang der Wallisellenstrasse, durch die Stellung und unterschiedlichen Bauhöhen geht jedoch keine prägende Wirkung aus. Vielmehr wird das Haus durch das benachbarte, mehrheitlich dreigeschossige Haus Wallisellenstr. 8 etwas erdrückt.

Mit der 1933/34 geplanten - aber nicht realisierten - Aufstockung wäre zweifellos eine städtebaulich befriedigendere Lösung erzielt worden.

Insgesamt erfüllt das Gebäude Wallisellenstr. 12 somit die Anforderungen an ein Schutzobjekt gemäss Definition des Zürcher Planungs- und Baugesetzes PBG nicht.

Ich empfehle deshalb, das Gebäude aus dem Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte von Dübendorf zu entlassen.